

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

BUREAU DE LONGUEUIL

No dossier : 909268 37 20250911 G No demande : 4897467
Date : 22 juin 2026

Devant le juge administratif : Marc C. Forest

SONIA MASSEAU
Locataire - Partie demanderesse
c.
JONATHAN SAVARD-SHAW
Locateur - Partie défenderesse

D É C I S I O N

LA DEMANDE :

[1] Le Tribunal est saisi d’une demande de dommages-intérêts, moraux et punitif pour reprise de logement de mauvaise foi.

Questions juridiques

- [2] Le locateur a-t-il été de mauvaise foi dans leur demande de reprise de logement?
[3] Si oui, à combien s’évaluent les dommages occasionnés au locataire

Analyse et commentaires

- [4] Voici les articles de loi pertinents pour ce dossier
- « 6. Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi. »
- « 7. Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi. »
- « 1621. Lorsque la loi prévoit l'attribution de dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive.
- Ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenue envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers. »

« **1960.** Le locateur qui désire reprendre le logement ou évincer le locataire doit aviser celui-ci, au moins six mois avant l'expiration du bail à durée fixe; si la durée du bail est de six mois ou moins, l'avis est d'un mois.

Toutefois, lorsque le bail est à durée indéterminée, l'avis doit être donné six mois avant la date de la reprise ou de l'éviction. »

« **1968.** Le locataire peut recouvrer les dommages-intérêts résultant d'une reprise ou d'une éviction obtenue de mauvaise foi, qu'il ait consenti ou non à cette reprise ou éviction.

Il peut aussi demander que celui qui a ainsi obtenu la reprise ou l'éviction soit condamné à des dommages-intérêts punitifs. »

« **1970.** Un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé, sans que le Tribunal l'autorise. »

[5] La jurisprudence nous enseigne que lors d'une reprise de logement, les locateurs doivent être de bonne foi avant, pendant et après la reprise.

[6] Le Tribunal après avoir entendu la preuve et examiné les pièces déposées au dossier, pense que le locateur a été de mauvaise foi dans sa demande de reprise de logement.

[7] Pour en venir à cette conclusion, le Tribunal constate que le projet du locateur était mal ficelé. Il confirme qu'avant même d'acheter le triplex où habitait la locataire, il avait comme projet de modifier le logement qu'il occupait et de déménager dans le nouveau Triplex qu'il voulait acheter.

[8] Mais ce triplex qu'il a acheté en juin 2024, était habité pas un propriétaire occupant. Ainsi, ce logement de même dimension que celui de la locataire était libre et il aurait pu l'occuper plutôt que faire une reprise sur le logement de la locataire.

[9] Il a préféré, dès qu'il en a été propriétaire, le mettre en location et faire une demande de reprise du logement de la locataire, environ 3 mois plus tard.

[10] Il a expliqué que le projet de modifier son duplex était devenu trop couteux avec les trois soumissions qu'il avait reçues ainsi qu'avec les exigences de la ville. S'il avait demandé ses soumissions avant de procéder à la reprise de logement, il aurait su que son projet ne fonctionnait pas financièrement.

[11] Et même si son projet ne fonctionnait pas, rien ne l'empêchait d'habiter dans le logement qu'il venait de reprendre et de louer le logement qu'il occupait dans le duplex.

[12] Il dit avoir été de bonne foi en avisant la locataire quant à l'échec de son projet et qu'elle pouvait rester, mais il savait très bien que rendu au 8 juin, celle-ci avait déjà trouvé un autre logement et qu'elle ne pouvait plus accepter l'offre de rester.

[13] Finalement, quand il signe avec sa locataire, un document de fin de bail, il n'écrit pas qu'il s'agit d'une entente suite à une reprise de logement, mais d'une entente de fin de bail et surtout que chaque partie se donne quittance mutuelle et finale.

[14] D'ailleurs, dès le début de l'audience, lorsque la locataire a commencé à expliquer sa version, il a immédiatement signalé au Tribunal qu'il avait signé une entente de fin de bail, démontrant ainsi sa connaissance d'une demande de reprise versus une entente de fin de bail.

[15] Et quand est venu son tour d'expliquer sa version au Tribunal, c'est exactement ce qu'il a soulevé en premier lieu avant que le Tribunal ne l'avise qu'une entente de fin de bail signée après une demande de reprise est considérée comme avoir été signée pour mettre fin à la demande de reprise.

[16] Et pour conclure le tout, le logement fut reloué au loyer de 1 700 \$, alors que la locataire payait 1 200 \$. Les explications du locateur pour avoir augmenté à 1 700 \$ mensuellement ne tiennent pas la route.

[17] Il s'agit donc pour le Tribunal d'une reprise de logement illégale et ici la locataire a le droit à certains dommages.

Dommages-intérêts (12 000 \$)

[18] La locataire réclame un montant de 12 000 \$ pour couvrir la différence de loyer de 6 000 \$ annuellement, pour deux ans.

[19] Le Tribunal lui accorde un an, soit 6 000 \$

Dommages moraux (8 000 \$)

[20] Dans le dossier *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, [1996] 3 R.C.S. 211, paragr. 63, la cour suprême donne la définition suivante des dommages moraux :

« (...) la perte de jouissance de la vie, le préjudice esthétique, les douleurs et souffrances physiques et psychologiques, les inconvénients, de même que le préjudice d'agrément et le préjudice sexuel. »

[21] La locataire a-t-elle subi des dommages moraux tels que nous l'enseigne la Cour suprême?

[22] Pour le Tribunal il n'y a aucun doute que la locataire a subi du stress à la suite à cette demande de reprise de logement. Toute demande de reprise de logement est cause de stress pour des locataires qui doivent se relocaliser, alors qu'ils avaient un rythme de vie dans le quartier qu'ils habitaient. Des habitudes et des relations s'étaient créées avec le voisinage.

[23] À titre de dommages moraux, le Tribunal le raccorde la somme de 5 000 \$.

Dommages punitifs (25 000 \$)

[24] L'octroi de dommages punitifs doit être exercé de façon à punir une personne qui a posé un acte de mauvaise foi, dans le but d'éviter que celui-ci cause à nouveau cet acte illégal et qu'il soit découragé de le refaire un nouveau.

[25] Me Pierre Pratte (le harcèlement envers les locataires et l'article 1902 du Code civil du Québec [1996] RDB 31) a commenté les critères d'établissement de dommages punitifs. Bien que son analyse concerne les dommages punitifs résultant de harcèlement, les mêmes principes sont applicables dans les cas d'éviction.

« En matière de dommages punitifs, le nouvel article 1621 C.c.Q. fournit certains critères pour guider le Tribunal dans la détermination du montant à attribuer. Il ne s'agit cependant pas d'une liste exhaustive. Les autres éléments élaborés par la jurisprudence et la doctrine demeurent donc pertinents. Ainsi, outre ce qui est mentionné dans cet article, on peut citer : la gravité des préjudices causés, l'impact chez la victime, la durée de la conduite, le profit réalisé par le débiteur, la conduite fautive de la victime, etc. »

[26] À ces critères s'ajoute également l'aspect préventif, punitif et incitatif des dommages punitifs desquels le Tribunal doit tenir compte. En effet, les tribunaux ont reconnu trois fonctions aux dommages punitifs :

« 1) une fonction préventive : le Tribunal veut « décourager le contrevenant de bafouer de nouveau les droits de la victime [et] donner une leçon aux autres citoyens désirant agir selon des plans similaires. »

2) une fonction punitive : il « permet au Tribunal d'exprimer concrètement son indignation face à la conduite du défendeur. »

3) une fonction incitative : « les dommages exemplaires étant octroyés à la victime en plus de ses dommages réels, cela a pour effet de l'inciter à effectuer les démarches nécessaires pour faire valoir ses droits devant les tribunaux, avec toutes les dépenses et les inconvénients que cela peut comporter. »

[27] Dans une décision de la Cour du Québec *Malo c. Higgins*, 2015 QCCQ 5347 (11 juin 2015), sur les dommages exemplaires ou punitifs, l'honorable Juge Georges Massol se prononce ainsi :

« [34] La possibilité d'attribuer des dommages exemplaires (appelés parfois « dommages punitifs ») a été introduite il y a quelques décennies en droit québécois.

[35] L'octroi de ces dommages est balisé par les critères contenus à l'article 1621 C.c.Q. :

« **1621.** Lorsque la loi prévoit l'attribution de dommages-intérêts punitifs, ceux-ci ne peuvent excéder, en valeur, ce qui est suffisant pour assurer leur fonction préventive. »

Ils s'apprécient en tenant compte de toutes les circonstances appropriées, notamment de la gravité de la faute du débiteur, de sa situation patrimoniale ou de l'étendue de la réparation à laquelle il est déjà tenu envers le créancier, ainsi que, le cas échéant, du fait que la prise en charge du paiement réparateur est, en tout ou en partie, assumée par un tiers. »

[36] On retrouve certaines lois qui prévoient leur octroi, par exemple en matière de droits fondamentaux, en matière de protection du consommateur, de logement ainsi que dans d'autres législations.

[37] La lecture de la jurisprudence montre que les montants octroyés sont généralement plus élevés lorsque la partie victime est une collectivité comme, par exemple, dans le cadre d'un recours collectif. Cela a fait dire aux auteurs Baudouin, Jobin et Vézina ce qui suit :

« Ils sont traditionnellement plus modestes en matière contractuelle, mais la jurisprudence semble maintenant ouverte à l'octroi de montants plus considérables dans des rapports entre cocontractants. Dans les affaires de louage d'habitation (décidées selon la Charte ou le Code civil) et de droit de la consommation, en revanche, les montants demeurent relativement faibles. Cet écart s'explique notamment par les valeurs qui sont en jeu dans ces domaines respectifs, les droits fondamentaux figurant au-dessus du droit au logement et de la bonne conduite dans les relations d'affaires. Il demeure néanmoins possible que, dans de tels domaines, certains comportements choquants - telles des pratiques commerciales ou industrielles à large échelle et potentiellement très lucratives - justifient l'attribution de sommes plus considérables. »

[28] Dans l'affaire *Bellware c. Ortiz De Zorate*, R.L. Montréal, 31-040820-005 G, le 17 octobre 2007, la juge administrative Chantale Bouchard fait une analyse exhaustive de la jurisprudence, elle écrit :

« Il est de jurisprudence constante que la bonne foi doit s'évaluer tout au long du processus de la reprise d'un logement, soit de l'avis à la reprise même. En matière contractuelle, ce principe se trouve codifié à l'article 1375 du *Code civil du Québec*. Les termes « obtenue de mauvaise foi » de cette disposition confirment également cette interprétation voulant que ce soit l'obtention qui soit visée dans son ensemble, faisant d'elle le nœud de l'affaire.

Cette notion de bonne ou mauvaise foi en est une principalement d'intention. La négligence grossière, flagrante et outrancière, pourra parfois l'équivaloir. Les faits et circonstances entourant les événements viendront la teinter et tendront à la révéler. Tantôt il pourra y avoir mauvaise foi malgré le fait que le bénéficiaire habite effectivement le logement, mais de façon factice, tantôt il ne saura en être question même si ce bénéficiaire ne prend pas possession des lieux en raison notamment d'événements imprévus ou hors du contrôle du locateur.

Le droit du locataire au maintien dans les lieux fait partie de l'essence même du bail résidentiel. En reprenant possession, il est fait légitimement accroc à ce droit et c'est pourquoi il est exigé que le locateur propriétaire démontre qu'il entend réellement reprendre pour les fins indiquées à son avis et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte pour atteindre d'autres fins. À l'inverse, les locataires évincés devront démontrer que la reprise de leur logement a été effectuée dans un autre but, soit de mauvaise foi et ce, en vertu d'une preuve précise, grave et concordante. »

[29] Le Tribunal ne le croit pas et il doit passer un message clair que ce genre d'arrangement pour reprendre possession d'un logement dans le but de le relouer avec un gros profit, ça ne doit pas être acceptable.

[30] L'habitation pour un locataire, tout comme un propriétaire, est l'un des besoins les plus fondamentaux qui existent et il faut que toutes les parties qui contractent sur ce bien de base de la vie le fassent en toute transparence et bonne foi.

[31] La seule façon d'arrêter ce genre de transaction néfaste pour les locataires est que le Tribunal envoie un message clair et sans équivoque que ça ne se fait pas.

[32] Pour cela, il faut empêcher ceux qui s'enrichissent avec ce genre d'arrangement non conforme au *Code civil du Québec* et grandement préjudiciable à ceux qui en sont victimes.

[33] Avec tout ce qui a été mis en preuve dans ce dossier, il est sans équivoque pour le Tribunal que le locateur n'a jamais voulu habiter ce logement.

[34] Comme le Tribunal l'a mentionné précédemment, il ne croit pas la version du locateur à l'effet qu'il voulait reprendre le logement pour lui-même contenu de la preuve versée au dossier ainsi que des témoignages.

[35] Le Tribunal est conscient qu'il y a de plus en plus de reprises illégales pour de la rénovation ou pour se débarrasser d'un locataire indésirable, pour cela, le Tribunal doit agir en conséquence et passer le message, qu'il s'agit d'une pratique illégale et qui doit être totalement déconseillée.

[36] C'est pour cette raison que le Tribunal octroie à titre de dommages punitifs à la locataire, la somme de 10 000 \$.

Reprise du logement (article 1970- C.c.Q., autorisation)

[37] Maintenant que le locateur a obtenu l'autorisation de procéder à la reprise du logement par décision du Tribunal ou par acquiescement du locataire, l'article 1970 du *Code civil du Québec* doit s'appliquer

« **1970.** Un logement qui a fait l'objet d'une reprise ou d'une éviction ne peut être loué ou utilisé pour une fin autre que celle pour laquelle le droit a été exercé, sans que le Tribunal l'autorise.

Si le tribunal autorise la location du logement, il en fixe le loyer. »

[38] Le locateur a l'obligation d'utiliser le logement désigné dans sa demande de reprise du logement pour l'usage mentionné. Ce logement est donc sorti du parc immobilier pour la location. Si ce logement est loué actuellement, c'est en contravention de la loi, car le Tribunal n'a jamais accepté de remettre ce logement sur le marché.

[39] Comme le mentionne l'article 1970 du *Code civil du Québec*, pour remettre ce logement en location sur le marché, il doit en demander l'autorisation au Tribunal et c'est ce dernier qui en fixe le coût du loyer. On constate que cette demande n'a pas été faite et que seul le locateur a fixé arbitrairement le coût.

[40] Le Tribunal ne peut accepter qu'un locateur agisse ainsi en dépossédant un locataire de son logement avec un faux prétexte, pour ensuite relouer ce logement à un tiers sans autorisation du Tribunal et en y fixant arbitrairement le coût du loyer.

[41] Pour cette raison, le Tribunal ordonne au locateur de déposer dans les 30 jours du présent jugement, et concernant le logement de la présente procédure, une demande au Tribunal afin d'y être autorisé à le remettre sur le marché locatif et si c'est le cas, d'y fixer le coût. Cette demande devra être notifiée à la locataire habitant actuellement le logement concerné ainsi qu'au locataire du présent dossier.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[42] **CONDAMNE** le locateur à verser à la locataire la somme de 21 000 \$ plus les intérêts au taux légal et l'intérêt additionnel selon l'article 1619 du *Code civil du Québec* depuis la date du dépôt de la demande, ainsi que les frais de justice de 125 \$;

[43] **ORDONNE** au locateur, dans les trente jours de la signature du présent jugement, de déposer au Tribunal, une demande d'autorisation de remettre sur le marché le logement concerné et afin d'y fixer le coût du loyer;

[44] **ORDONNE** au locateur de notifier sa demande au locataire actuel du logement ainsi qu'au locataire évincé à la suite de la demande de reprise;

[45] **DEMANDE** au maître des rôles de refixer le présent dossier devant le soussigné dans trois mois, afin de s’assurer que le locateur a respecté la présente ordonnance. Celui-ci devra présenter sa demande, ainsi que les preuves de notification.

Marc C. Forest

Présence(s) : la locataire
le locateur
Date de l’audience : 16 juin 2026